قرار رئيس جمهورية مصر العربية
بالقانون رقم ١٠٣ لسنة ٢٠١٢
بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية
الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الإعلان الدستورى الصادر فى ١٣ فبراير ٢٠١١ ؛

وعلى الإعلان الدستورى الصادر فى ٣٠ مارس ٢٠١١ ؛

وعلى الإعلان الدستورى الصادر فى ١١ أغسطس ٢٠١٢ ؛

وعلى الإعلان الدستورى الصادر فى ٢١ نوفمبر ٢٠١٢ ؛

وعلى قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى المرسوم بقانون رقم ١١٨ لسنة ٢٠١١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ؛

وعلى المرسوم بقانون رقم ١ لسنة ٢٠١٢ بتعديل المرسوم بقانون رقم ١١٨ لسنة ٢٠١١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية واستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذة أساسًا لحساب الضريبة ؛

وبعد موافقة مجلس الوزراء ؛

قــــرر

القانون الآتى نصه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص البند (١) من المادة التاسعة من القانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ بإصدار قانون الضريبة على العقارات المبنية النص الآتى :

١ – تستحق الضريبة المربوطة وفقًا لأحكام القرار بقانون المرافق اعتباراً من الأول من يوليو ٢٠١٣ ، وتعدل المواعيد فى المواد (٣ ، ١٤ ، ٢٣ ، ٢٧) تبعًا لذلك .

(المادة الثانية)

يستبدل بنص المادة الأولى من القانون رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠٢ باستمرار العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية النص الآتى :

«يستمر العمل بالتقدير العام الأخير للقيمة الإيجارية للعقارات المبنية المتخذ أساسًا لحساب الضريبة (١٩٩١/ ٢٠٠٠) حتى ٢٠١٣/٦/٣٠

(المادة الثالثة)

يستبدل بنصوص المواد (٢) و(٥) و(١٢) و(١٣) و(١٥ فقرة ثانية) و(١٨ فقرة أولى والبندين «ب» و«د») و(٢٨) من قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، النصوص الآتية :

مادة (٢) :

«المكلف بأداء الضريبة هو الشخص الطبيعى أو الاعتبارى الذى له الحق فى ملكية العقار أو الانتفاع به أو استغلاله ، ولو كان سند حقه غير مشهر ، ويكون الممثل القانونى للشخص الاعتبارى أو للشخص الطبيعى غير كامل الأهلية مكلفًا بأداء الضريبة نيابة عن من يمثله» .

مادة (٥) :

لا يجوز أن يترتب على إعادة التقدير الخمسى زيادة الضريبة على العقارات المبنية المستعملة فى أغراض السكن على (٣٠٪) من الضريبة المستحقة طبقًا للتقدير الخمسى السابق ، وعلى (٤٥٪) من الضريبة المستحقة طبقًا للتقدير الخمسى السابق بالنسبة للعقارات المبنية المستعملة فى غير أغراض السكن .

مادة (١٢) :

يكون سعر الضريبة (١٠٪) من القيمة الإيجارية السنوية للعقارات الخاضعة للضريبة ، وذلك بعد استبعاد (٣٠٪) من هذه القيمة بالنسبة للأماكن المستعملة فى أغراض السكن ، و(٣٢٪) بالنسبة المستعملة فى غير أغراض السكن ، وذلك مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المكلف بأداء الضريبة بما فى ذلك مصاريف الصيانة .
ويستهدى فى تحديد الضريبة بالمؤشرات الواردة بالجدولين رقمى (١) بعد تعديله ، (٢) المرفقين بهذا القرار بقانون .

مادة (١٣) :

تشكل فى كل محافظة لجان تسمى «لجان الحصر والتقدير» تختص بحصر وتقدير القيمة الإيجارية للعقارات المبنية على أساس تقسيمها نوعيًا فى ضوء مستوى البناء والموقع الجغرافى والمرافق المتصلة بها على النحو الذى تنظمه اللائحة التنفيذية .

وتشكل هذه اللجان بقرار من الوزير أو من يفوضه ، وذلك برئاسة مندوب عن المصلحة ، وعضوية مندوب عن المحافظة الواقع بها العقار وأحد المكلفين بأداء الضريبة فى نطاق اختصاص اللجنة ، يختارهما المحافظ المختص .

وتحدد اللائحة التنفيذية أسلوب وإجراءات عمل هذه اللجان ونطاق اختصاص كل منها .

هذا ويراعى فى كل الأحوال أن يتم وضع معايير لتقييم المنشآت الصناعية والسياحية والبترولية والمطارات والموانئ والمناجم والمحاجر وما فى حكمها من منشآت ذات طبيعة خاصة بغرض تحديد وعاء الضريبة لها وذلك بقرار من الوزير بالاتفاق مع الوزير المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار بقانون ، ويعد الجدول رقم (٢) المرافق جدولاً استرشاديًا يقبل التعديل تبعًا لمعايير التقييم التى سيتم الاتفاق عليها .

مادة (١٥) فقرة ثانية :

ويجب إخطار المكلف بتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذى تحدده اللائحة التنفيذية إذا كان من شأن التقدير استحقاق الضريبة عليه .

مادة (١٨) فقرة أولى :

دون إخلال بالإعفاءات المنصوص عليها فى المادة الرابعة من هذا القانون ، يلغى كل إعفاء ورد فى أى قانون آخر ، تعفى من الضريبة :

مادة (١٨) - بند «ب» :

المؤسسات التعليمية والمستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات التى لا تهدف إلى الربح .

مادة (١٨) - بند (د) :

كل وحدة فى عقار مستعملة فى أغراض السكن تقل قيمتها الإيجارية السنوية عن ٢٤٠٠٠ جنيه (أربعة وعشرون ألف جنيه) على أن يكون هذا الإعفاء لوحدة واحدة لكل مالك .

مادة (٢٨) :

تؤول حصيلة الضريبة العقارية والمبالغ المقررة فى هذا القانون للخزانة العامة ، على أن يخصص للمحافظات (٢٥٪) من الضريبة المحصلة فى نطاق كل محافظة ، وأن يخصص (٢٥٪) من كامل الحصيلة لأغراض تطوير وتنمية المناطق العشوائية على الوجه الذى يصدر بتنظيمه قرار من مجلس الوزراء .

(المادة الرابعة)

يستبدل بلفظ «الإعلان» المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة (١٦) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه لفظ «الإخطار» .

(المادة الخامسة)

يحذف البند (ج) من المادة (١٨) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية، وتكون له قوة القانون ، ويعمل به من ٢٠١٣/٧/١ .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٢ المحرم سنة ١٤٣٤ هـ

(الموافق ٦ ديسمبر سنة ٢٠١٢ م) .

محمد مرسى

جدول رقم (١)
الأعباء الضريبية التى يتحملها ممولو الضرائب على العقارات المبنية بالنسبة للوحدات السكنية

القيم بالجنيه

القيمة السوقية للوحدات السكنية	القيمة الرأسمالية للوحدة	القيمة الإيجارية السنوية للوحدة	العبء الضريبى وفقاً لمشروع القانون			العبء الضريبى وفقاً للقانون الحالى	
			وعاء الضريبة	الضريبة المستحقة سنوياً	العبء الضريبى كنسبة من القيمة السوقية	وعاء الضريبة	الضريبة المستحقة سنوياً
٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	٩٠٠	٢٣٣٧٠-	-	-	٧٢٠	٢٨٨
١٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٨٠٠	٢٢٧٤٠-	-	-	١٤٤٠	٥٧٦
١٥٠٠٠٠	٩٠٠٠٠	٢٧٠٠	٢٢١١٠-	-	-	٢١٦٠	٨٦٤
٢٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٣٦٠٠	٢١٤٨٠-	-	-	٢٨٨٠	١١٥٢
٢٥٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	٤٥٠٠	٢٠٨٥٠-	-	-	٣٦٠٠	١٤٤٠
٣٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠	٥٤٠٠	٢٠٢٢٠-	-	-	٤٣٢٠	١٧٢٨
٣٥٠٠٠٠	٢١٠٠٠٠	٦٣٠٠	١٩٥٩٠-	-	-	٥٠٤٠	٢٠١٦
٤٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠	٧٢٠٠	١٨٩٦٠-	-	-	٥٧٦٠	٢٣٠٤
٤٥٠٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	٨١٠٠	١٨٣٣٠-	-	-	٦٤٨٠	٢٥٩٢
٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٩٠٠٠	١٧٧٠٠-	-	-	٧٢٠٠	٢٨٨٠
٦٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠٠	١٠٨٠٠	١٦٤٤٠-	-	-	٨٦٤٠	٣٤٥٦
٧٠٠٠٠٠	٤٢٠٠٠٠	١٢٦٠٠	١٥١٨٠-	-	-	١٠٠٨٠	٤٠٣٢
٨٠٠٠٠٠	٤٨٠٠٠٠	١٤٤٠٠	١٣٩٢٠-	-	-	١١٥٢٠	٤٦٠٨
٩٠٠٠٠٠	٥٤٠٠٠٠	١٦٢٠٠	١٢٦٦٠-	-	-	١٢٩٦٠	٥١٨٤
١٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠	١١٤٠٠-	-	-	١٤٤٠٠	٥٧٦٠
١٥٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	٢٧٠٠٠	٥١٠٠-	-	-	٢١٦٠٠	٨٦٤٠
٢٠٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٣٦٠٠٠	١٢٠٠	١٢٠	٪٠,٠١	٢٨٨٠٠	١١٥٢٠
٣٠٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٥٤٠٠٠	١٣٨٠٠	١٣٨٠	٪٠,٠٥	٤٣٢٠٠	١٧٢٨٠
٤٠٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٧٢٠٠٠	٢٦٤٠٠	٢٦٤٠	٪٠,٠٧	٥٧٦٠٠	٢٣٠٤٠
٥٠٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠	٣٩٠٠٠	٣٩٠٠	٪٠,٠٨	٧٢٠٠٠	٢٨٨٠٠
٧٠٠٠٠٠٠	٤٢٠٠٠٠٠	١٢٦٠٠٠	٦٤٢٠٠	٦٤٢٠	٪٠,٠٩	١٠٠٨٠٠	٤٠٣٢٠
٩٠٠٠٠٠٠	٥٤٠٠٠٠٠	١٦٢٠٠٠	٨٩٤٠٠	٨٩٤٠	٪٠,١٠	١٢٩٦٠٠	٥١٨٤٠
١١٠٠٠٠٠٠	٦٦٠٠٠٠٠	١٩٨٠٠٠	١١٤٦٠٠	١١٤٦٠	٪٠,١٠	١٥٨٤٠٠	٦٣٣٦٠
١٣٠٠٠٠٠٠	٧٨٠٠٠٠٠	٢٣٤٠٠٠	١٣٩٨٠٠	١٣٩٨٠	٪٠,١١	١٨٧٢٠٠	٧٤٨٨٠
١٥٠٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	٢٧٠٠٠٠	١٦٥٠٠٠	١٦٥٠٠	٪٠,١١	٢١٦٠٠٠	٨٦٤٠٠

جدول رقم (٢)

الاعباء الضريبية على المنشآت الصناعية

القيم بالألف جنيه

مساحة الأرض (بالمتر المربع)	مساحة المبانى (بالمتر المربع)	القيمة المحسوبة للمبانى	القيمة الإيجارية السنوية	وعاء الضريبة	الضريبة المستحقة سنوياً
١٠٠٠	٦٠٠	١٢٠	٤	٢	٠
٥٠٠٠	٣٠٠٠	٦٠٠	١٨	١٢	١
١٠٠٠٠	٦٠٠٠	١٢٠٠	٣٦	٢٤	٢
٣٠٠٠٠	١٨٠٠٠	٣٦٠٠	١٠٨	٧٣	٧
٤٠٠٠٠	٢٤٠٠٠	٤٨٠٠	١٤٤	٩٨	١٠
٥٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	٦٠٠٠	١٨٠	١٢٢	١٢
٦٠٠٠٠	٣٦٠٠٠	٧٢٠٠	٢١٦	١٤٧	١٥
٧٠٠٠٠	٤٢٠٠٠	٨٤٠٠	٢٥٢	١٧١	١٧
٨٠٠٠٠	٤٨٠٠٠	٩٦٠٠	٢٨٨	١٩٦	٢٠
٩٠٠٠٠	٥٤٠٠٠	١٠٨٠٠	٣٢٤	٢٢٠	٢٢
١٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٢٠٠٠	٣٦٠	٢٤٥	٢٤
٥٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	١٨٠٠	١٢٢٤	١٢٢
١٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٣٦٠٠	٢٤٤٨	٢٤٥

محسوبة على أساس ٢٠٠ جنيه للمتر .